



## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1629/2024 del 27/06/2024

NUMERO PROTOCOLLO QI/132952/2024 del 27/06/2024

**OGGETTO:** Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese nei Piani di Zona del I e II P.E.E.P. in base ai criteri approvati e le metodologie di calcolo approvati con delibera di Assemblea Capitolina n. 113 del 2023, integrata con Deliberazione A.C. 43 dell'11.04.2023, per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.

**IL DIRETTORE**

**ANTONIO CRISTIANO**

Responsabile del procedimento: ANTONIO CRISTIANO

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ANTONIO CRISTIANO

## PREMESSO CHE

la Legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” ha modificato e integrato, tra l’altro, la Legge 16 aprile 1962, n. 167, recante “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”;

l’art. 35 della medesima Legge n. 865/1971 prevede che, sulle aree comprese nei Piani approvati a norma della Legge n. 167/1962, possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità pubblicistica propria della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;

la Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, prescrive la possibilità, per i Comuni, di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della Legge n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie, giusta convenzione già stipulata ai sensi dell’art. 35 della Legge n. 865/1971;

in conformità a quanto normativamente previsto, Roma Capitale, con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003, dell’Assemblea Capitolina n. 55 del 25 luglio 2011 e n. 113 dell’8 giugno 2023, intendendo avvalersi della facoltà prevista dall’art. 31, commi 45-50, della Legge n. 448/1998, ha quindi autorizzato, finora limitatamente a numero di 35 Piani di Zona, tramite la sostituzione delle Convenzioni precedentemente stipulate, ai sensi dell’art. 35 della Legge n. 865/1971, la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie per la realizzazione di cubature residenziali e non residenziali;

al fine di determinare il corrispettivo di cessione in proprietà, ovvero di trasformazione del regime giuridico delle aree ex Legge n. 167/1962, con Deliberazioni di Assemblea Capitolina n. 113 del 8 giugno 2023 sono stati approvati i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, secondo le modalità di cui agli allora vigenti commi 48, 49, 49 bis e 49 ter dell’art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448;

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 43 del 8 aprile 2024 è stata, da ultimo, Autorizzata la trasformazione in diritto di piena proprietà del regime giuridico di alloggi realizzati nei Piani di Zona 12V Acqua Acetosa, 27 Giardinetti, 16A La Rustica e 3V Settecamini, ex Legge 18.04.1962 n. 167 già oggetto di concessione di diritto di superficie ai sensi dell’art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865. Inoltre, è stato stabilito di procedere, in coerenza con quanto previsto al punto 2) della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113 dell’8 giugno 2023, all’aggiornamento dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II PEEP al 31 dicembre 2023, essendo intervenuta a marzo 2024 la pubblicazione da parte dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate dei valori OMI relativa al 2° semestre 2023, precisando che “tale aggiornamento, a valere sulle nuove istanze, dovrà riguardare anche gli “adeguamenti parametrici” collegati (Indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, Adeguamento del Costo di Costruzione ai sensi dell’art. 16 comma 9 DPR 380/2001, Tassi effettivi globali medi rilevati Legge 108/1996 - Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile, Tasso di attualizzazione - Tasso di rendimento lordo BTP 10A, Valore medio delle quotazioni OMI 2023/2 delle abitazioni civili), riferendoli allo stesso periodo dei Valori OMI dicembre 2023).

## CONSIDERATO CHE

resta fermo, in merito, quanto già disposto all’art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998, laddove viene testualmente prescritto che “Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell’articolo 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l’atto di cessione delle aree. Comunque, il costo dell’area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”.

in data 19 aprile 2022, con Determinazione Dirigenziale rep. n. 431, prot. QI/65269, è stato istituito il Gruppo di lavoro, con lo scopo precipuo di addivenire all’individuazione dei criteri di calcolo, volti alla stima del valore delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale, da valere ai fini della determinazione dei corrispettivi della trasformazione e rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni;



il Gruppo di lavoro, come sopra costituito, ha pertanto determinato i criteri di calcolo riferiti al valore venale delle aree ricomprese nei Piani di Zona, così come da Relazione prot. QI 125206/2024, al presente provvedimento allegata, di cui è parte integrante ed alla quale si rinvia “per relationem”, in ordine a tutti i contenuti della medesima, che tengono conto anche della Legge n. 51/2022 la quale impone, come detto, all’art. 10 quinquies, debba farsi riferimento, per quanto riguarda le metodologie estimative, all’articolo 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327”;

sulla base dei criteri individuati nella Relazione sopra richiamata, sono stati altresì calcolati i valori venali delle aree ricomprese in tutti i 118 Piani di Zona, in ossequio al principio di legalità e secondo i dettami delle normative sopra richiamate, come indicati nella Relazione prot. QI 125206/2024, del dispositivo del presente provvedimento.

la Legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni;

il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

l’art. 22 bis della Legge n. 108/2021 convertito, con modificazioni, nella

Legge 8 agosto 1992, n. 359;

gli artt. 37, 38 e 39 del D.P.R. n. 327/2001;

la Legge 29 luglio 2021, n. 108;

l’art. 31 della Legge 23 dicembre 1998;

l’art. 10 quinquies della Legge 20 maggio 2022, n. 51.

## DETERMINA

Per i motivi espressi in narrativa

1) di procedere, in coerenza con quanto previsto al punto 4) della Deliberazione di A.C. n. 43 dell’11 Aprile 2024, all’aggiornamento dei valori venali delle aree ricomprese dei P.d.Z. del I e II PEEP al 31 dicembre 2023, essendo intervenuta a marzo 2024 la pubblicazione da parte dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate dei valori OMI relativa al 2° semestre 2023; tale aggiornamento, fermi restando gli algoritmi di calcolo, ha riguardato gli “adeguamenti parametrici” collegati (Indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, Adeguamento del Costo di Costruzione ai sensi dell’art. 16 comma 9 DPR 380/2001, Tassi effettivi globali medi rilevati Legge 108/1996 - Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile, Tasso di attualizzazione - Tasso di rendimento lordo BTP 10A, Valore medio delle quotazioni OMI 2023/2 delle abitazioni civili) riferendoli allo stesso periodo dei valori OMI (dicembre 2023);

2) di approvare i valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II PEEP aggiornati al 31 dicembre 2023, contenuti nella Relazione di calcolo prot. QI 125206/2024, parte integrante del presente provvedimento, relativi alle aree dei n. 118 Piani di Zona, distinti tra n. 64 del I P.E.E.P. e n. 54 del II P.E.E.P., determinati dal Gruppo di lavoro secondo i criteri e le metodologie di calcolo del valore venale delle aree P.E.E.P., di cui al punto 1

**IL DIRETTORE**

**ANTONIO CRISTIANO**



## Elenco allegati

DESCRIZIONE
Deliberazione Assemblea Capitolina n. 43-2024.pdf
QI20240125206-FF744508545D61DF445DB7DCFAA94325.pdf